

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 16/מק/2027

מבנה מגורים ברחוב גבתון 2, להבים

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי להבים

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים 62א (א), (4), (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="206 1473 650 1657" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים בישיבה מס' 61304 מיום 23.7.13 החליטה הועדה המקומית לאשר תוכנית זו תאריך 24.7.13</p> </div>	
<div data-bbox="219 1814 713 1982" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16/מק/2027 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6647 מיום 19.8.13</p> </div>	

דברי הסבר לתכנית מס' 16/מק/2027

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 1322 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' גבתון 2, להבים.

התוכנית המוצעת מאפשרת :

- הסדרת קווי בניין בהתאם לבניה קיימת בפועל במגרש.
- קביעת קווי בניין לבריכת שחיה ומצללה בחזית קדמית (צפונית) של המגרש.
- שינוי בהוראות בניה לקיר גדר הפונה לרחוב הגפן.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים ברחוב גבתון 2, להבים	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2027/מק/16	מספר התוכנית		
0.910 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
12.03.2013	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים		
62 א (א), (4), (5)			
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

להבים 181650 586575	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא ברח' גבתון 2, להבים		תאור מקום	1.5.2
להבים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
להבים	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
גבתון 2	שכונה רחוב מס' בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100464	מוסדר	חלק מהגוש	25	-
100463	מוסדר	חלק מהגוש	-	18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
205/במ/7	כפיפות ושינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 205/במ/7 ממשיכות לחול.	4308	1.06.1995
103/03/16	כפיפות ושינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 103/03/16 ממשיכות לחול.	4901	12.07.2000
2002/מק/16	כפיפות ושינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2002/מק/16 ממשיכות לחול.	4767	15.06.1999
5/101/02/16	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 5/101/02/16.	6036	24.12.2009
2012/מק/16	כפיפות ושינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2012/מק/16 ממשיכות לחול.	5131	21.11.2002
2/101/02/16	כפיפות ושינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/101/02/16 ממשיכות לחול.	4659	30.06.1998

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	12.03.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	12.03.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגישי התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	ביתן אילן צבי	024938441				רח' גבתון 2, להבים		0575550678		bitanz@walla.com	גוש-100464 חלקה-25

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	086264333		08-6264250	
חוכרים		ביתן אילן צבי	024938441			רח' גבתון 2, להבים		0575550678		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בובליק ג'אנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי במגבלות והנחיות בניה בבית מגורים ברחוב גבתון 2, להביס.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בנין בהתאם לבניה קיימת לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת קווי בניין עבור הקמת סככה ובריכת שחיה בחזית קדמית של המגרש לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי בהוראות לבנית קיר גדר חיצוני הפונה לרח' הגפן לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.910
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	264.6		ללא שינוי	264.6	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	1322	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.23	630	אזור מגורים א' (*)		69.23	630	אזור מגורים א' (*)
30.77	280	דרך		30.77	280	דרך
100.00	910	סה"כ		100.00	910	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס': 7/במ/205, 103/03/16, 2/101/02/16, 2012/מק/16.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס': 7/במ/205, 103/03/16, 2/101/02/16, 2012/מק/16. • קווי בניין למבנה עיקרי יהיו: בחזית צפונית 5.00 מ', בחזית דרומית 4.90 מ' ו 2.9 מ', בחזית מזרחית 2.9 מ', בחזית מערבית 3.00 מ' כמסומן בתשריט. • תותר הקמת סככה בחזית הקדמית (צפונית) של הבית. הקונסטרוקציה של הסככה (עמודים וקורות) תהיה מעץ או מתכת. הכיסוי יהיה מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, פנלים מבודדים, פלסטיק או בד. קו בניין קדמי עבורה יהיה 1.20 מ'. • תותר הקמת בריכת שחיה בחזית הקדמית (צפונית) של המגרש. קו בניין קדמי עבורה יהיה 1.20 מ'. • תותר בניית קיר מבטון מחופה בחלוקי נחל בגובה 2.25 מ' (גובה אבסולוטי מירבי 290.82 מ').

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 7/במ/205, 103/03/16, 5/101/02/16, 2012/מק/16.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 7/במ/205, 103/03/16, 2012/מק/16, 5/101/02/16.

5. זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא שטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	
			עיקרי	שרות												עיקרי
מגורים אי	1322	630	42	3 + 5 לחניה	-	5 + 5 לחניה	60	60	1	לא רלוונטי	8	2	1	עפ"י תשריט		

1. כשטחי שירות יחשבו אך ורק השטחים להלן:
 - א. ממ"ד (יקבע ע"פ תקנון ההתגוננות האזרחית התקפות).
 - ב. מחסן חדר כביסה, חדר הסקה/מכונות ובתנאי שטח כל אחד מהם לא יעלה על 8.0 מ"ר.
2. מותר יהיה לבנות חניה מקורה סגורה מכל צדדיה בפינה של המגרש בקו בנין קדמי וצדדי אפס בלבד.
3. גדלים מירביים לחניה מקורה:
 - א. חניה בודדת (הנוספת לחניה השניה) 6.00 מ' X 4.00 מ'.
 - ב. חניה כפולה רוחבית 6.00 מ' X 6.00 מ'.
 - ג. חניה כפולה אורכית 11.00 מ' X 4.00 מ'.
4. שטח מותר לשימוש למשרד למקצוע חופשי לדייר המתגורר בבית לא יעלה על 30 מ"ר.
5. מותר יהיה להעביר שטחי שירות מותרים מעל הקרקע על שטחי השירות שמתחת לקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 7/במ/205, 103/03/16, 16/מק/2012, 5/101/02/16.
- 6.1.2 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 מערכת חשמל

- א. חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

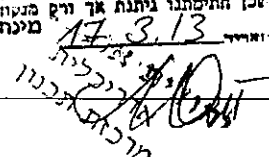

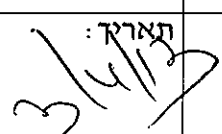
7.2 מימוש התכנית

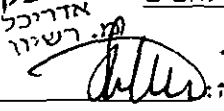
מייד לאחר מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

שם: ביתן אילן צבי	חתימה: 	תאריך: 
מגיש התוכנית	תאגיד:	מספר זהות: 024938441

שם: ליפובצקי נטליה	חתימה: ליפובצקי נטליה מ.ד.ר.ש.כ.ל.ת. מ.ש.ק.ת. 104717	תאריך: 13.03.13
עורך התוכנית	תאגיד:	מספר זהות: 312988298

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:  מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
שם: ביתן אילן צבי	חתימה: 	תאריך: 	חוכרים	
תאגיד:	מספר זהות: 024938441			

תוכנית מספר: 2027/מק/16 שם התוכנית: מבנה מגורים ברח' גבתון 2, להבים
ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מז. רשיון 104717
חתימה:  13.03.13 תאריך: ליפובצקי נטליה

1. כשטחי שירות יחשבו אך ורק השטחים להלן:
 - א. ממ"ד (יקבע ע"פ תקנון ההתגוננות האזרחית התקפות).
 - ב. מחסן חדר כביסה, חדר הסקה/מכונות ובתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 8.0 מ"ר.
2. מותר יהיה לבנות חניה מקורה סגורה מכל צדדיה בפינה של המגרש בקו בניין קדמי וצדדי אפס בלבד.
3. גדלים מירביים לחניה מקורה:
 - א. חניה בודדת (הנוספת לחניה השניה) 6.00 מ' X 4.00 מ'.
 - ב. חניה כפולה רוחבית 6.00 מ' X 6.00 מ'.
 - ג. חניה כפולה אורכית 11.00 מ' X 4.00 מ'.
4. שטח מותר לשימוש למשרד למקצוע חופשי לדייר המתגורר בבית לא יעלה על 30 מ"ר.
5. מותר יהיה להעביר שטחי שירות מותרים מעל הקרקע על שטחי השירות שמתחת לקרקע.